

# Årsredovisning

Bostadsrättsförening Bo Klok  
Glasörten  
Org. nr: 769629–2106

2022-01-01 – 2022-12-31



---

# Styrelsens ord

## Brf BoKlok Glasörten Verksamhetsberättelse 2022

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022-01-01-2022-12-31 haft 10 protokollförda möten och en extra stämma kring övergång till fjärrvärme förutom alla löpande arbetsuppgifter. Vi har delat ut 6 medlemsinformationsblad och ett antal ”snabb info meddelande” som endast anslagits på ytterdörrarna. Vi har också kommunicerat med boende via facebook.

Vi har under året arbetat med:

- 5-års besiktning slutfördes
- övergång till Telia bredband med utlämning av routrar och tv boxar
- möte med Riksbyggen för att ta in offert för teknisk förvaltning
- fört diskussioner om gemensam el
- arbetat med uppdatering av stadgarna
- genomfört systematisk brandskyddsarbete vid två tillfällen
- vid ett par tillfällen haft genomgång med Riksbyggen gällande avtalet
- genomfört spolning av stammar
- haft genomgång av ekonomin angående förhöjda kostnader för uppvärmning, el och räntekostnader
- arbetat med övergång från gasuppvärmning till fjärrvärme
- upprättat uppdaterad UH plan
- diskuterat förutsättningar att införa individuell vattenmätning
- Undersökt möjligheten för kollektivt elavtal

### Rapsbaggens Samfällighetsförening

Samfälligheten startade i maj 2018, där Brf ingår tillsammans med radhusen, MKB och Skanska. Med jämna mellanrum hålls möten, där representanter för styrelsen deltar. Våra gemensamma ytor är Rapsbaggegatan, området kring vändzonen, bänkar, grusgångar och lekplatserna bland villorna. Skötseln för detta och inköp av t.ex. grus och farthinder ansvarar samfällighetens representanter för och vi betalar en avgift varje år.

### Påbörjat arbete inför 2023

- fortsatt arbete mot att införa fjärrvärme



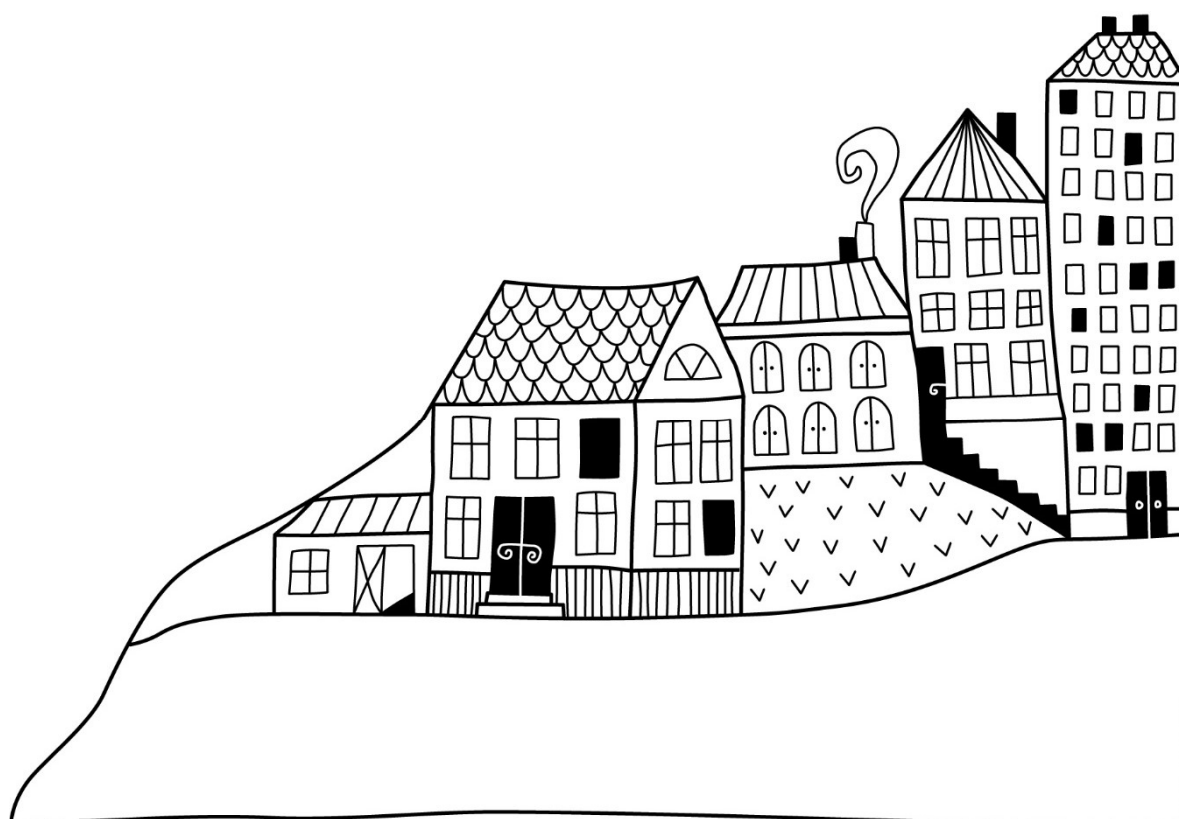
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
BoKlok Glasörten får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. driftkostnaderna i föreningen har ökat speciellt gaskostnaderna jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 5% till 42%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 320 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Rapsbaggen 58 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 66 lägenheter samt 50 förråd och 57 parkeringsplatser med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Gottorpsvägen 33–37 och Rapsbaggegatan 11–17 i Bunkeflostrand.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	15	
<b>Summa</b>	<b>66</b>	

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	57	Samt 3 handikapparkering och 2 bilpool p-plaster
Antal lokaler	50	förråd

Total tomtarea 7 528 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 488 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Eon	el och gas
Weum Gas AB	gasnätavgifter
KONE	larmmottagning
Vaillant	gaspanna service
Björkmans entrémattor	entrémattor

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rapsbaggen tillsammans med villorna, MKB och Skanska Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma ytor är Rapsbaggegatan, området kring vändzonen, bänkar, grusgångar och lekplatserna bland villorna.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 687 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 376 kr/m<sup>2</sup> och en 30-års underhållskostnad på 816 tkr per år eller 182 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 816 tkr (182 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021	Huskropp utvändigt ( <i>fasad tvättning</i> )
Underhåll	2021	markytor ( <i>gräsrenovering</i> )

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer ( <i>underhållspolning av 66st lgh</i> )	45 375

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Heléne Kjellström	Ordförande	2022
Åsa Sandberg	Sekreterare	2022
Maj-Lis Suikkonen	Ledamot	2022
Johan Andersson	Ledamot	2022
Kevin Rosengren	Ledamot	Avgått under 2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Nilsson	Suppleant	2022
Mattias Sollerhed	Suppleant	2022

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG Malmö	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Petra Grahn	2022
Tina Jeppson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

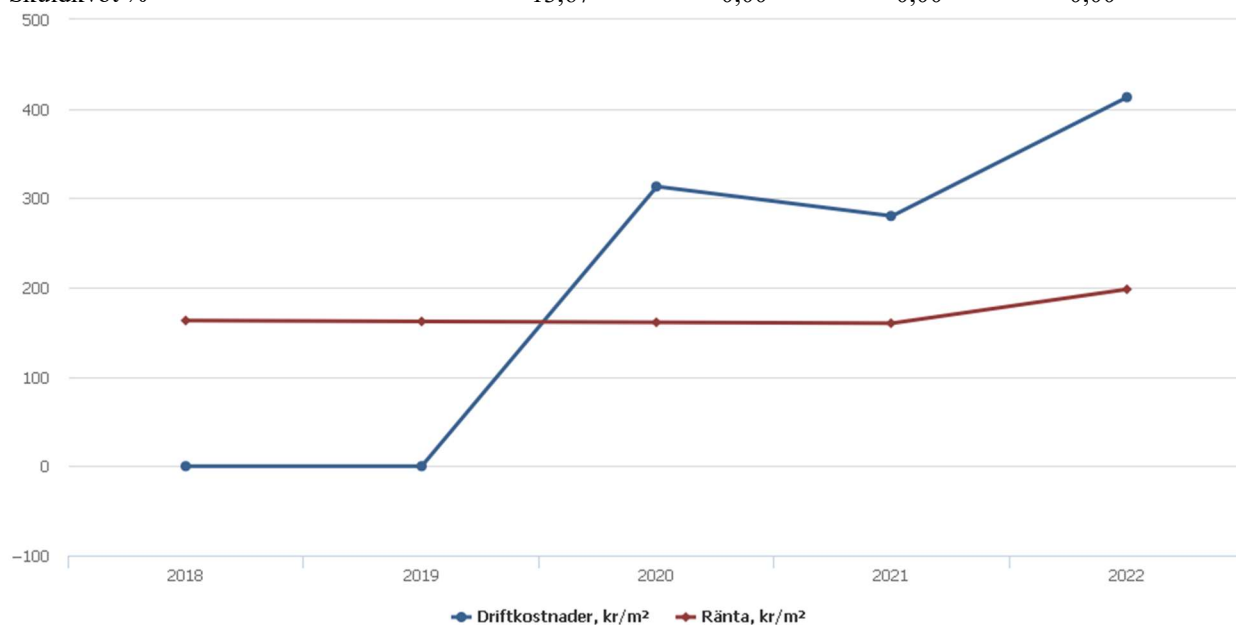
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 30 % från och med 2022-12-01 främst pga. ökade gaskostnader och även räntekostnader.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 408	3 270	3 210	-	-
Rörelsens intäkter	3 696	3 270	3 224	3 246	3 237
Resultat efter finansiella poster	-935	-576	-815	-692	-69
Årets resultat	-935	-576	-814	-692	-69
Resultat exkl. avskrivningar	320	680	440	564	1 187
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-496	63	-164	-29	601
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	182	617	605	593	585
Soliditet %	64	64	64	63	63
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	42	5	72	12	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	42	71	72	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	718	687	673	673	673
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	413	280	313	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	198	160	161	162	163
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	535	137	135	132	130
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 256	11 417	11 564	11 878	12 025
Skuldkvot %	13,67	0,00	0,00	0,00	0,00



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 641 000	1 631 749	-3 058 277	-575 510
Disposition enl. årsstämmobeslut			-575 510	575 510
Reservering underhållsfond		816 000	-816 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 375	45 375	
Årets resultat				-935 415
<b>Vid årets slut</b>	<b>94 641 000</b>	<b>2 402 374</b>	<b>-4 404 412</b>	<b>-935 415</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 633 787
Årets resultat	-935 415
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-816 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 375
<b>Summa</b>	<b>-5 339 826</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 5 339 826

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 408 477	3 269 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 529	23 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 696 006</b>	<b>3 293 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 851 581	-1 256 821
Övriga externa kostnader	Not 5	-517 856	-521 307
Personalkostnader	Not 6	-120 788	-119 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 310	-1 255 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 745 536</b>	<b>-3 152 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 530</b>	<b>140 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 610	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-889 494	-716 459
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-885 884</b>	<b>-716 399</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-935 415</b>	<b>-575 510</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-935 415</b>	<b>-575 510</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	142 386 577	143 641 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 386 577</b>	<b>143 641 887</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 386 577</b>	<b>143 641 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 925	171
Övriga fordringar	Not 11	3 238	103 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 124	191 612
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 287</b>	<b>295 018</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	589 001	748 462
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>589 001</b>	<b>748 462</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>680 289</b>	<b>1 043 479</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>143 066 866</b>	<b>144 685 366</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	94 641 000	94 641 000	
Fond för yttre underhåll	2 402 374	1 631 749	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>97 043 374</b>	<b>96 272 749</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 404 412	-3 058 277	
Årets resultat	-935 415	-575 510	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 339 826</b>	<b>-3 633 787</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>91 703 548</b>	<b>92 638 963</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 733 908	32 508 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 733 908</b>	<b>32 508 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	785 008	18 732 196
Leverantörsskulder		83 504	191 225
Övriga skulder	Not 15	87 427	87 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	673 471	526 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 629 409</b>	<b>19 537 421</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>143 066 866</b>	<b>144 685 366</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-935 415	-575 510
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 255 310	1 255 310
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>319 896</b>	<b>679 800</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	203 731	-122 794
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	39 175	-89 438
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>562 801</b>	<b>467 568</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-722 262	-659 516
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-722 262</b>	<b>-659 516</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-159 461</b>	<b>-191 949</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>748 462</b>	<b>940 410</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>589 001</b>	<b>748 462</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 221 458	3 081 096
Hyror, lokaler	63 600	63 600
Hyror, p-platser	125 751	126 120
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-48	-703
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 284	-228
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 408 477</b>	<b>3 269 885</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	222 552	0
Övriga avgifter	42 570	0
Övriga ersättningar*	21 446	11 626
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	960	11 963
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>287 529</b>	<b>23 586</b>

\*Avser pant-och överlåtelseintäkter.

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-45 375	-170 794
Reparationer	-61 833	-95 011
Arrendeavgifter/ Samfällighetsavgifter	-15 516	-11 637
Försäkringspremier	-60 814	-48 238
Kabel- och digital-TV	-223 497	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 750
Serviceavtal	-52 339	-18 174
Obligatoriska besiktningar	-6 117	-5 669
Snö- och halkbekämpning	0	-11 575
Förbrukningsinventarier	-5 361	-11 336
Vatten	-177 776	-166 587
Fastighetsel	-180 543	-117 442
Uppvärmning	-869 933	-515 357
Sophantering och återvinning	-73 439	-65 517
Förvaltningsarvode drift*	-79 037	-5 734
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 851 581</b>	<b>-1 256 821</b>

\*Avser fastighetsskötsel mm

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-471 128	-459 118
IT-kostnader	-1 260	-1 024
Arvode, yrkesrevisorer	0	-15 375
Övriga förvaltningskostnader	-11 761	-19 367
Kreditupplysningar	-3 831	-4 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 061	-9 987
Medlems- och föreningsavgifter	-6 540	-6 470
Bankkostnader	-2 525	-1 975
Övriga externa kostnader	-1 750	-3 485
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-517 856</b>	<b>-521 307</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-96 600	-95 398
Sociala kostnader	-24 188	-23 745
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-120 788</b>	<b>-119 143</b>

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 255 310	-1 255 310
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 255 310</b>	<b>-1 255 310</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	3 486	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	120	60
Övriga ränteintäkter	3	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 610</b>	<b>60</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-889 494	-716 445
Övriga räntekostnader	0	-14
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-889 494</b>	<b>-716 459</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	125 531 000	125 531 000
Mark	23 969 000	23 969 000
	<b>149 500 000</b>	<b>149 500 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>149 500 000</b>	<b>149 500 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-5 858 113	-4 602 807
	<b>-5 858 113</b>	<b>-4 602 807</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 255 310	-1 255 310
	<b>-1 255 310</b>	<b>-1 255 310</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 113 423</b>	<b>-5 858 117</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>		
Byggnader	118 417 577	119 672 887
Mark	23 969 000	23 969 000
<b>Varav</b>		
Byggnader	118 417 577	119 672 887
Mark	23 969 000	23 969 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	113 800 000	100 200 000
Lokaler	0	0
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>113 800 000</b>	<b>100 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 000 000</i>	<i>76 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 800 000</i>	<i>24 200 000</i>





**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 238	103 235
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 238</b>	<b>103 235</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 008	60 814
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	117 782
Förutbetald renhållning	6 476	6 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 640	6 540
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>82 124</b>	<b>191 612</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	589 001	748 462
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>589 001</b>	<b>748 462</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	50 518 916	51 241 178
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-18 072 680
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-785 008	-659 516
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>49 733 908</b>	<b>32 508 982</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-04-30	15 096 800,00	0,00	549 600,00	14 547 200,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2025-04-30	18 071 698,00	0,00	54 956,00	18 016 742,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-04-30	18 072 680,00	0,00	117 706,00	17 954 974,00
<b>Summa</b>			<b>51 241 178,00</b>	<b>0,00</b>	<b>722 262,00</b>	<b>50 518 916,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 785 008 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 49 796 654 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

**Not 15 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	78 952	78 952
Skuld sociala avgifter och skatter	8 475	8 473
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>87 427</b>	<b>87 424</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 643	15 019
Upplupna räntekostnader	81 193	59 391
Upplupna elkostnader	24 783	14 498
Upplupna värmekostnader	139 913	89 266
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna styrelsearvoden	49 788	47 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	157
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 650	284 945
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>673 471</b>	<b>526 576</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 959 000	54 959 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Heléne Kjellström

\_\_\_\_\_  
Åsa Sandberg

\_\_\_\_\_  
Maj-Lis Suikkonen

\_\_\_\_\_  
Johan Andersson

Vår Revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557492410257

## Dokument

**Årsredovisning 2022 Glasörten ver2.1**  
Huvuddokument  
20 sidor  
*Startades 2023-05-09 13:34:49 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)*  
*Färdigställt 2023-05-09 19:59:12 CEST (+0200)*

## Initierare

**Danche Blagojevic (DB)**  
Riksbyggen  
[danche.blagojevic@riksbyggen.se](mailto:danche.blagojevic@riksbyggen.se)

## Signerande parter

**Inger Heléne Kjellström (IHK)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "HELENE KJELLSTRÖM"*  
Brf BoKlok Glasörten  
[kjellstrom.helene@gmail.com](mailto:kjellstrom.helene@gmail.com)  
*Signerade 2023-05-09 14:12:29 CEST (+0200)*

**Johan Andersson (JA)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "Bo Johan Fredrik Andersson"*  
Brf BoKlok Glasörten  
[johan\\_andersson\\_83@hotmail.com](mailto:johan_andersson_83@hotmail.com)  
*Signerade 2023-05-09 14:32:49 CEST (+0200)*

**Maj-Lis Suikkonen (MS)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "Maj-Lis Ingegerd Suikkonen"*  
Brf BoKlok Glasörten  
[maj-lis@maj-lis.se](mailto:maj-lis@maj-lis.se)  
*Signerade 2023-05-09 14:47:58 CEST (+0200)*

**Åsa Sandberg (ÅS)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "ÅSA SANDBERG"*  
Brf BoKlok Glasörten  
[asa.sa@telia.com](mailto:asa.sa@telia.com)  
*Signerade 2023-05-09 14:25:59 CEST (+0200)*

**Peter Cederblad (PC)**  
*Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"*  
KPMG AB  
[Peter.cederblad@kpmg.se](mailto:Peter.cederblad@kpmg.se)  
*Signerade 2023-05-09 19:59:12 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta



# Verifikat

Transaktion 09222115557492410257

dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkeflostrand, org. nr 769629-2106

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkeflostrand för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 10-10 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkeflostrand för år 2022.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492411279

## Dokument

### Revisionsberättels1

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-05-09 13:36:03 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)*

*Färdigställt 2023-05-09 19:59:40 CEST (+0200)*

## Initierare

### Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

*danche.blagojevic@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Peter Cederblad (PC)

*Identifierad med svenskt BankID som "PETER CEDERBLAD"*

KPMG

*Peter.cederblad@kpmg.se*

*Signerade 2023-05-09 19:59:40 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

